

Satzung der Gemeinde Barleben über den Bebauungsplan Nr. 30 "Alte Ziegelei" zwischen Breiteweg und Rothenseer Straße in der Ortschaft Barleben

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches vom 23.09. 2004 (BGBl. I S. 2414) in der Fassung der letzten Änderung, wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat vom 14.12.2017 die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 30 "Alte Ziegelei" zwischen Breiteweg und Rothenseer Straße in der Ortschaft Barleben, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text erlassen.

Planzeichenerklärung (§ 2 Abs. 4 und 5 PlanZV)

I. Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

-  Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
(Ziffern Zusatz für die Bezugnahme textlicher Festsetzungen)
-  Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 0,4** Grundflächenzahl als Höchstmaß
- 0,8** Geschossflächenzahl als Höchstmaß
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- FH 10m** Gesamthöhe baulicher Anlagen über Bezugspunkt gem. § 1 Abs. 4 Textliche Festsetzungen als Höchstmaß

3. überbaubare Flächen, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

-  Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
-  nur Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
-  offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

-  öffentliche Straßenverkehrsfläche
-  Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

-  öffentliche Grünfläche
-  Zweckbestimmung: Spielplatz

6. sonstige Planzeichen

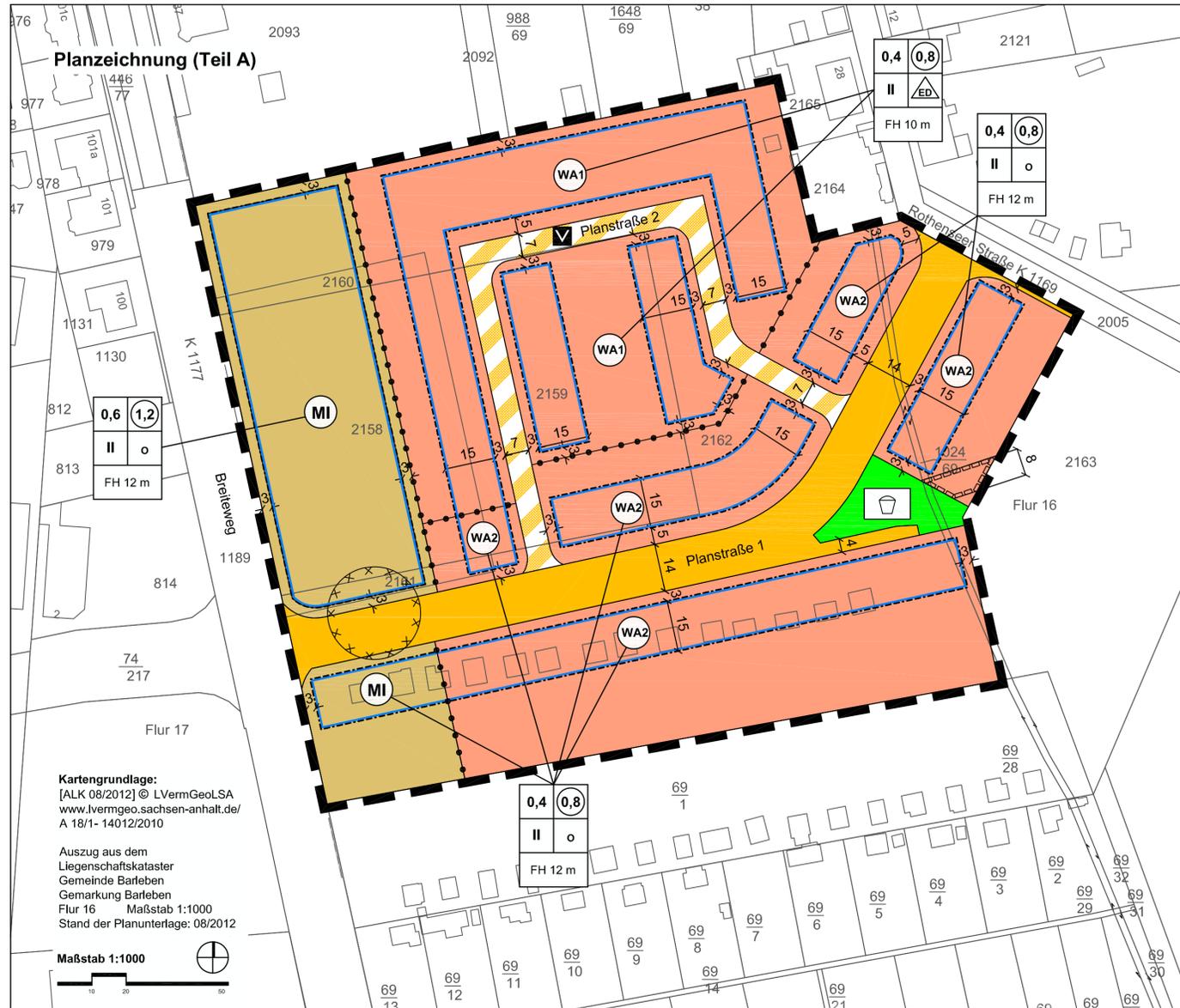
-  Umgrenzung der Flächen, die mit Leitungsrechten zugunsten der Eigentümer der bestehenden Abwasserdruckleitungen zu belasten sind
-  Abgrenzung unterschiedlicher Arten und Maße der baulichen Nutzung in Baugebieten
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

II. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

-  Kennzeichnung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Hinweis:

Das Plangebiet befindet sich gemäß den Hochwasserrisikokarten des Landes Sachsen-Anhalt in einem Bereich der bei Extremereignissen (Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit HQ₂₀₀) überschwemmt werden kann.



Kartengrundlage:
[ALK 08/2012] © LVermGeoLSA
www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/
A 18/1- 14012/2010

Auszug aus dem
Liegenschaftskataster
Gemeinde Barleben
Gemarkung Barleben
Flur 16 Maßstab 1:1000
Stand der Planunterlage: 08/2012

Maßstab 1:1000

Teil B: Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

- § 1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)**
- (1) Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass in den Allgemeinen Wohngebieten die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 - 5 ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig sind.
 - (2) Gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO wird festgesetzt, dass in den Mischgebieten Tankstellen und Vergnügungsstätten weder allgemein noch ausnahmsweise zulässig sind.
 - (3) Als Bezugspunkt für Höhenangaben wird eine Höhe von 43,5 m ü. HN (mittlere Höhe der Oberfläche des Geländes) festgesetzt.
 - (4) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird festgesetzt, dass die Traufhöhe der Hauptgebäude über dem Bezugspunkt um mindestens 1,80 m geringer sein muss als die Firsthöhe des jeweiligen Gebäudes über dem Bezugspunkt.
 - (5) In den WA1 Gebieten sind Wohn- und Aufenthaltsräume in Geschossebenen oberhalb des zweiten Vollgeschosses unzulässig.
- § 2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)**
- Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass Garagen zu den öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mindestens 3 m einzuhalten haben.
- § 3 Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, dass in den WA1 Gebieten je Einzel- oder Doppelhaus maximal zwei Wohnungen zulässig sind.



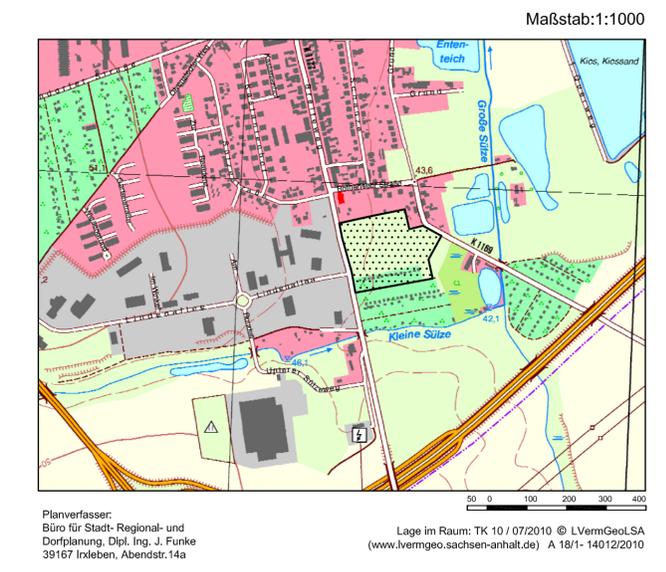
Gemeinde Barleben
Landkreis Börde

Bauleitplanung der Gemeinde Barleben

Bebauungsplan Nr. 30
"Alte Ziegelei"
zwischen Breiteweg und Rothenseer Straße
in der Ortschaft Barleben
im Verfahren nach § 13a BauGB

Abschrift der Urschrift

| | | | |
|--|--|---|--|
| <p>Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30 "Alte Ziegelei" zwischen Breiteweg und Rothenseer Straße in der Ortschaft Barleben im Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen.</p> <p>vom Gemeinderat der Gemeinde Barleben gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 19.12.2013, der Aufstellungsbeschluss wurde bekanntgemacht am 17.02.2014</p> <p>Barleben, den 19.12.2017 gez. Keindorff Bürgermeister L.S.</p> | <p>Für den Entwurf des Bebauungsplanes</p> <p>Büro für Stadt-, Regional- u. Dorfplanung Dipl.Ing. Jacqueline Funke 39167 Irlxleben / Abendstraße 14a</p> <p>Irlxleben, den 18.12.2017 gez. J. Funke Architekt für Stadtplanung L.S.</p> | <p>Den Entwurf des Bebauungsplanes zur öffentlichen Auslegung beschlossen.</p> <p>vom Gemeinderat der Gemeinde Barleben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 25.06.2015</p> <p>Barleben, den 19.12.2017 gez. Keindorff Bürgermeister L.S.</p> | <p>Der Entwurf des Bebauungsplanes hat öffentlich ausgelegen.</p> <p>vom 13.07.2015 bis 14.08.2015 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Ort und Datum der Auslegung am 02.07.2015 gemäß Hauptsatzung bekanntgemacht)</p> <p>Barleben, den 19.12.2017 gez. Keindorff Bürgermeister L.S.</p> |
| <p>Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB ohne Betroffenheit der Grundzüge geändert;</p> <p>die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die betroffene Öffentlichkeit wurden mit Schreiben vom 09.08.2017 erneut beteiligt.</p> <p>Barleben, den 19.12.2017 gez. Keindorff Bürgermeister L.S.</p> | <p>Als Satzung beschlossen,</p> <p>vom Gemeinderat der Gemeinde Barleben gemäß § 10 BauGB am 14.12.2017</p> <p>Barleben, den 19.12.2017 gez. Keindorff Bürgermeister L.S.</p> | <p>Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.</p> <p>Barleben, den 19.12.2017 gez. Keindorff Bürgermeister L.S.</p> | <p>Inkraftgetreten</p> <p>Das Inkrafttreten sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme in die Satzung sind am 12.01.2018 gemäß Hauptsatzung bekannt gemacht worden. Damit ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.</p> <p>Barleben, den 18.01.2018 gez. Keindorff Bürgermeister L.S.</p> |

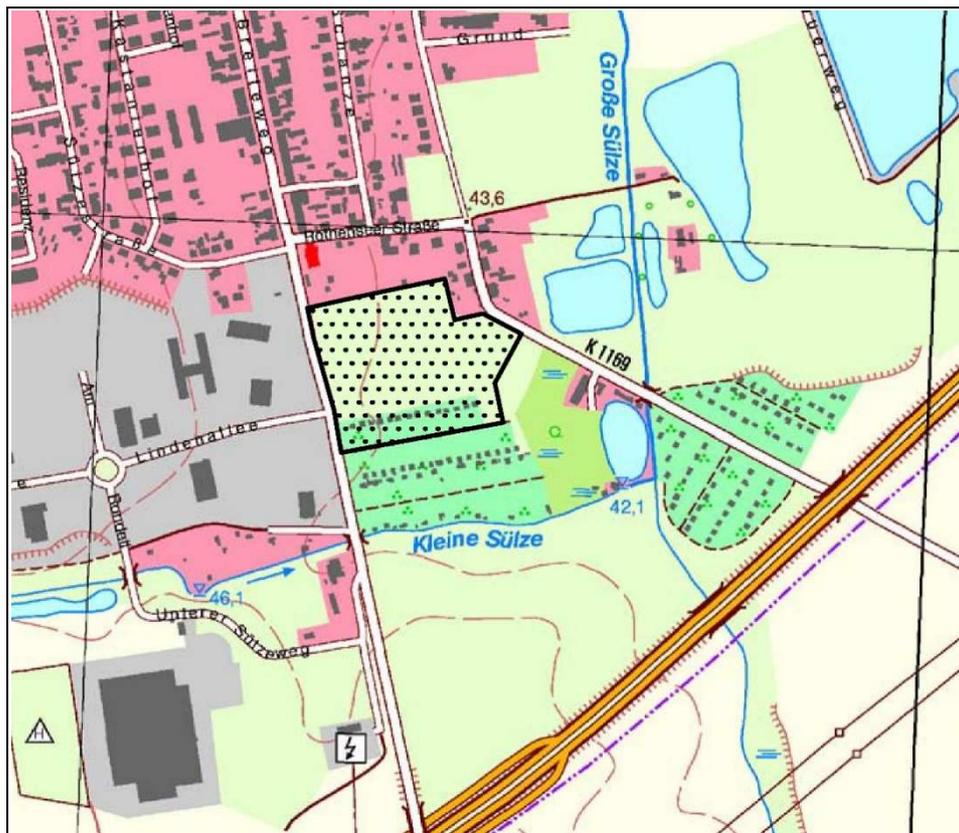




Bauleitplanung der Gemeinde Barleben Ortschaft Barleben

**Bebauungsplan Nr. 30 "Alte Ziegelei" zwischen
Breitweg und Rothenseer Straße in der Ortschaft
Barleben im Verfahren nach § 13a BauGB**

Abschrift der Urschrift



Lage im Raum TK 10 07/2010 © LVermGeoLSA AZ: 18/1-14012/2010

**Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung / Dipl.Ing.Jacqueline Funke
39167 Irxleben, Abendstraße 14a / Tel.Nr. 039204 / 911660 Fax 911650**

| Inhaltsverzeichnis | Seite |
|---|--------------|
| 1. Rechtsgrundlagen | 3 |
| 2. Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes | 3 |
| 2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes | 3 |
| 2.2. Beurteilungsrahmen, Auswahl des beschleunigten Verfahrens gemäß §13a BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes | 4 |
| 2.3. Lage des Plangebietes, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, rechtsverbindliche Bebauungspläne | 5 |
| 2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan | 6 |
| 2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung | 7 |
| 3. Bestandsaufnahme | 8 |
| 3.1. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur | 8 |
| 3.2. Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen | 8 |
| 3.3. Entwässerung und Vegetation | 9 |
| 3.4. Nutzungen | 10 |
| 3.5. Leitungen und Kanäle | 10 |
| 4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes | 11 |
| 4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung | 11 |
| 4.1.1. Allgemeine Wohngebiete | 11 |
| 4.1.2. Mischgebiete | 11 |
| 4.1.3. Maß der baulichen Nutzung | 12 |
| 4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche | 13 |
| 4.3. Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden | 13 |
| 4.4. Öffentliche Verkehrsanlagen | 13 |
| 4.5. Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Spielplatz | 14 |
| 4.6. Flächen die mit Leitungsrechten zu belasten sind | 14 |
| 5. Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes Maßnahmen-Kosten | 14 |
| 6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange | 15 |
| 6.1. Erschließung | 15 |
| 6.1.1. Verkehrserschließung | 15 |
| 6.1.2. Ver- und Entsorgung | 15 |
| 6.1.3. Brandschutz | 16 |
| 6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege | 16 |
| 6.2.1. Belange von Natur und Landschaft | 17 |
| 6.2.2. Belange des Gewässerschutzes | 18 |
| 6.2.3. Belange der Abfallbeseitigung | 19 |
| 6.2.4. Belange der Luftreinhaltung | 19 |
| 6.2.5. Belange der Lärmbekämpfung | 19 |
| 6.3. Belange der Forstwirtschaft | 19 |
| 7. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange | 20 |
| 8. Flächenbilanz | 20 |

Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 30 "Alte Ziegelei" zwischen Breiteweg und Rothenseer Straße in der Ortschaft Barleben - Gemeinde Barleben

1. Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung des Bebauungsplanes liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)
in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S.2808)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S.1057)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S.1057)
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S. 288)

Die vorstehenden gesetzlichen Grundlagen gelten jeweils in der Fassung der letzten Änderung.

2. Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes

2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr.30 der Gemeinde Barleben befindet sich im Süden der Ortschaft Barleben zwischen dem Breiteweg und der Rothenseer Straße. Das Plangebiet wurde erstmals um 1888/89 mit der Ziegelei Laue später Rieche bebaut, die ab Mitte der 20er Jahre durch die Firma Gustav Stieger betrieben wurde. Die Ziegelei produzierte bis in die 50er Jahre des 20. Jahrhunderts und wurde danach geschlossen. Die Trockenschuppen wurden zunächst durch die LPG Barleben als Viehställe weitergenutzt. Die weiteren Gebäude und die Schornsteine wurden gesprengt und abgetragen. Die weitere Nutzung des Geländes erfolgte ab 1972 durch den VEB Großhandel Obst, Gemüse und Speisekartoffeln als Konservenlager. Im Jahr 1982 wurden eine neue Traglufthalle und ein Betriebshof errichtet. Im Süden wurde eine Reihe Kleingärten angelegt. Nach 1991 wurden die inzwischen leerstehenden, gewerblichen Gebäude oberirdisch abgebrochen. Die Flächen sollten zu einem Wohngebiet entwickelt werden. Dieses Vorhaben scheiterte jedoch an Unstimmigkeiten zwischen den Eigentümern. Die Flächen blieben als innerörtliche Brache liegen. Der Bauschutt aus dem Abbruch wurde nur teilweise beraumt. Im Jahr 2014 erwarb die Gemeinde Barleben die Flächen mit dem Ziel der Entwicklung eines Wohngebietes. Ein städtebaulicher Entwurf wurde erarbeitet, der die Grundlage für den vorliegenden Bebauungsplan bildet.

Das Plangebiet ist neben der ehemaligen Stallanlage zwischen dem Hohle Grubenweg und dem Buschweg im Norden von Barleben einer der beiden Standorte in der Ortschaft Barleben, an dem noch die Ausschöpfung von Innenentwicklungspotentialen zur Befriedigung des Wohnbedarfs möglich ist.

Der fortgeltende Flächennutzungsplan der Ortschaft Barleben stellt das Plangebiet entlang des Breiteweges als gemischte Baufläche, auf den Flächen der ehemaligen Ziegelei als Wohnbaufläche und im Bereich der Kleingartenanlage als Grünflächen dar.

Die geplanten Nutzungen allgemeines Wohngebiet für den Ostteil des Gebietes und Mischgebiet am Breiteweg fügen sich in die nähere Umgebung ein, die durch Wohnen nördlich und nordöstlich angrenzend an das Plangebiet und den Übergang zu gewerblichen Nutzungen im Westen des Gebietes geprägt sind.

Das Plangebiet umfasst eine größere Brachfläche auf der ein Bebauungszusammenhang im Sinne des § 34 BauGB nicht mehr gegeben ist. Eine bauliche Nutzbarkeit des Plangebietes erfordert somit die Aufstellung eines Bebauungsplanes und die Herstellung von Erschließungsanlagen. Das Gebiet befindet sich in südlicher Randlage der Ortschaft Barleben. Es eignet sich vor allem für eine Bebauung mit Einfamilienhäusern. Entlang des Breiteweges ist eine Nutzungsmischung aus Wohnen und Gewerbe vorgesehen, da der Standort an der Hauptzufahrtsstraße ein Potential für gewerbliche Nutzungen aufweist. Insgesamt ist eine Parzellierung in 37 Einfamilienhausgrundstücke (35 Grundstücke im Wohngebiet und 2 Grundstücke im Mischgebiet) und eine größere gemischte Nutzungseinheit vorgesehen.

Der Bedarf an Einfamilienhausgrundstücken in Barleben wurde im Rahmen der Bearbeitung des Vorentwurfes der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes ermittelt. Der Bebauungsplan dient dem Eigenbedarf der Ortschaft Barleben.

Allgemein dient er der Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.2 BauGB. Der Plan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

2.2. Beurteilungsrahmen, Auswahl des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Als Bebauungsplan der Innenentwicklung gelten Pläne, die der Wiedernutzbarmachung von Brachflächen oder der Nachverdichtung im Innenbereich dienen. Diese Voraussetzungen sind im Plangebiet gegeben.

Das Plangebiet ist Bestandteil des historischen Siedlungsbereiches der Ortschaft Barleben, Gemeinde Barleben und wurde durch die ehemalige Ziegelei und später durch weitere gewerbliche Betriebe baulich genutzt. Die geplante Nutzung ist eine Nachnutzung von Siedlungsflächen. Sie entspricht somit den Zielen der Förderung der Innenentwicklung der Gemeinde.

Für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind folgende weitere Voraussetzungen zu prüfen:

- 1) Die zulässige Grundfläche darf 20.000 m² nicht überschreiten. Bei einer Überschreitung von 20.000 m² bis 70.000 m² ist eine Vorprüfung nach den Kriterien der Anlage 2 zu §13a BauGB durchzuführen.
- 2) Der Bebauungsplan darf keinem Vorhaben dienen, für das gemäß den bundes- oder landesrechtlichen Vorschriften eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich wäre.
- 3) Eine Beeinträchtigung der in §1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete) muss ausgeschlossen werden können.

zu Punkt 1)

Der Bebauungsplan Nr.30 der Gemeinde Barleben beinhaltet eine zulässige Grundfläche baulicher Anlagen von insgesamt 13.372 m² und bleibt damit deutlich unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m².

zu Punkt 2)

Der Bebauungsplan setzt Mischgebiete und allgemeine Wohngebiete fest. Anlagen, die nach Anlage 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes genehmigungspflichtig sind, sind in der Regel in Mischgebieten und Allgemeinen Wohngebieten nicht zulässig. Die der Aufstellung des Bebauungsplanes zugrunde liegenden Vorhaben der Errichtung von Wohngebäuden und von Wohn- und Geschäftshäusern sind nicht umweltverträglichkeitsprüfungspflichtig.

zu Punkt 3)

Innerhalb der Gebiete, die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes beeinflusst werden können, befinden sich keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelenschutzgebiete im Sinne des § 1 Abs.7 Buchstabe b BauGB. Das nächste FFH-Gebiet DE 3936301 "Elbaue zwischen Saalemündung und Magdeburg" befindet sich in einer Entfernung von ca. 4 Kilometer und ist durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht betroffen.

Die Voraussetzungen für eine Durchführung im Verfahren nach § 13a BauGB sind somit gegeben. Durch Ergänzung des Beschlusses des Gemeinderates Barleben soll die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB beschlossen werden.

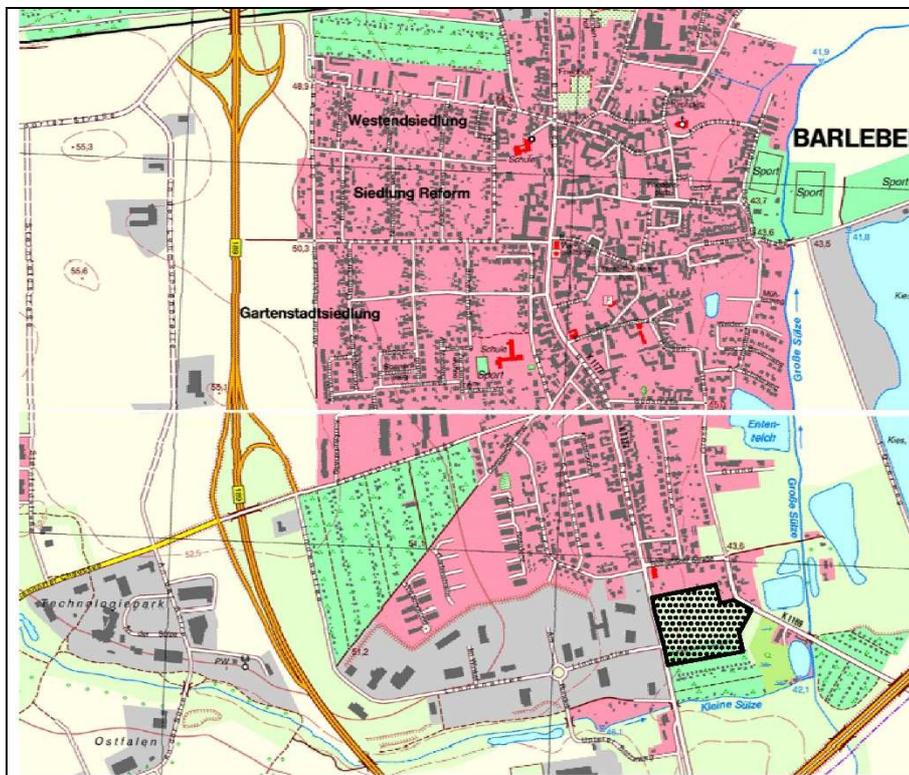
2.3. Lage des Plangebietes, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, rechtsverbindliche Bebauungspläne

Das Gebiet wird begrenzt durch:

- im Norden durch die Südgrenze der Flurstücke 2093, 2092, 988/69, 1648/69, 69/38 der Flur 16,
 - im Osten durch die Westgrenze der Flurstücke 2165, 2164 der Flur 16, die Südwestgrenze der Rothenseer Straße (Flurstück 2005) und eine gehölzbestandene Teilfläche des Flurstücks 2163 der Flur 16,
 - im Süden durch die Nordgrenze des Flurstücks 69/1 der Flur 16,
 - im Westen durch die Ostgrenze des Breiteweges (Flurstück 1189, Flur 17)
- (alle vorgenannten Flurstücke Gemarkung Barleben).

Die verbindliche Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Lage in der Gemeinde



TK 10 07/2010 ©
LVerGeoLSA
AZ: 18/1-14012/2010

An das Plangebiet grenzen keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne unmittelbar an. Der Bebauungsplan Nr.1 Gewerbegebiet "Kurze Sülte" beginnt westlich des Breiteweges. Angrenzend an den Breiteweg setzt der Plan Mischgebiete und eingeschränkte Gewerbegebiete fest. Der Bebauungsplan Nr.26 "Rothenseer Straße" setzt ca. 70 Meter südöstlich des Plangebietes ein allgemeines Wohngebiet fest.

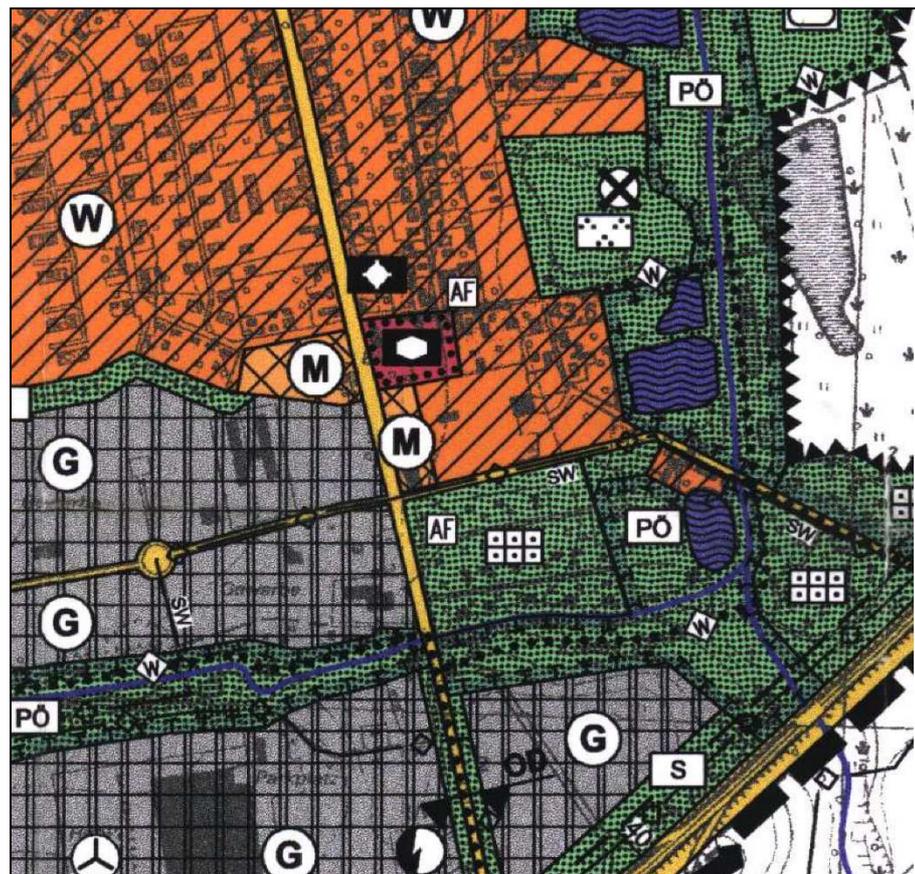
Angrenzende Nutzungen an das Plangebiet sind:

- im Norden und Nordosten Wohnbebauung überwiegend aus Einfamilienhäusern an der Rothenseer Straße
- im Südosten ein Gehölbereich
- im Süden eine Kleingartenanlage
- im Westen der Breiteweg und westlich überwiegend gewerbliche Nutzungen

Bodenrechtlich relevante Spannungen zu benachbarten Nutzungen sind nicht zu erwarten. An das Plangebiet grenzen im Westen eingeschränkte gewerbliche Nutzungen und gemischte Nutzungen an, deren Emissionsniveau keine erheblichen Beeinträchtigungen für das geplante Wohngebiet erwarten lassen.

2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Ausschnitt aus dem fortgeltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Barleben (Ortschaft Barleben)



Der fortgeltende Flächennutzungsplan der Gemeinde Barleben stellt das Plangebiet überwiegend als Wohnbaufläche, teilweise als gemischte Baufläche und im südlichen Randbereich als Grün-

fläche mit der Zweckbestimmung Kleingartenanlage dar. Westlich grenzen gewerbliche Bauflächen an. Das im Bebauungsplan festgesetzte allgemeine Wohngebiet und das Mischgebiet werden weitgehend aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die Inanspruchnahme einer Reihe von Kleingärten der Kleingartenanlage für die Wohnbebauung berührt nicht die Grundzüge der Bodennutzung. Gleichwohl wird hierdurch geringfügig vom Flächennutzungsplan abgewichen. Ob diese Abweichung den Rahmen des Entwickelns aus dem Flächennutzungsplan im Sinne des § 8 Abs.2 BauGB überschreitet, bedarf vorliegend nicht der abschließenden Feststellung, da der Bebauungsplan gemäß § 13 a Abs.2 Nr.2 BauGB nicht der Bindung an die Darstellungen des Flächennutzungsplanes unterliegt. Gleichwohl ist festzustellen, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde hierdurch nicht beeinträchtigt wird.

Für die Gemeinde Barleben befindet sich ein neuer Flächennutzungsplan in Aufstellung. Das Verfahren ruht derzeit aufgrund der Sparmaßnahmen im Rahmen der Haushaltskonsolidierung der Gemeinde. Das Plangebiet ist im Vorentwurf des Flächennutzungsplanes als Wohnbaufläche und gemischte Baufläche dargestellt, so dass mit dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan keine Konflikte bestehen. Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurde der Flächenbedarf an Wohnbauflächen für Barleben ermittelt. Insgesamt wurde ein Bedarf von 325 Bauplätzen in der Ortschaft Barleben prognostiziert. Das Plangebiet deckt nur einen geringen Anteil dieses Bedarfes und greift somit endgültigen planerischen Entscheidungen der Gemeinde im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes nicht vor.

2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Belange der Raumordnung sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes betroffen. Gemäß der Stellungnahme der Obersten Landesplanungsbehörde ist der Bebauungsplan raumbedeutsam.

Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 11.03.2011 und im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg vom 28.06.2006 dokumentiert.

Barleben befindet sich im Verdichtungsraum Magdeburg, hat jedoch keine zentralörtliche Funktion. Die Entwicklung von Barleben ist daher auf die Eigenentwicklung beschränkt. Das Plangebiet dient dem Eigenbedarf der Ortschaft Barleben. Für die Ortschaft Barleben wurde im Rahmen der Aktualisierung des Vorentwurfes des Flächennutzungsplanes ein Wohnungsbedarf von insgesamt ca. 286 Wohnungen, überwiegend als struktureller Wohnungsbedarf resultierend aus der prognostizierten Verringerung der Haushaltsgröße und dem Defizit an Einfamilienhäusern, ermittelt. In rechtsverbindlichen Bebauungsplänen waren zum Zeitpunkt der Erarbeitung des Vorentwurfes des Flächennutzungsplanes noch 24 erschlossene Baugrundstücke vorhanden. Diese sind inzwischen weitgehend veräußert. An innerörtlichen Reserven wurden 98 Baugrundstücke ermittelt. Hierzu gehören auch die 35 Baugrundstücke im Plangebiet. Sie bleiben deutlich unter dem ermittelten Eigenbedarf von 286 Baugrundstücken. Das Plangebiet ist somit Bestandteil einer geordneten Eigenentwicklung. Die Nachnutzung innerörtlicher Siedlungsflächen entspricht dem landesplanerischen Ziel des Bodenschutzes. Die Oberste Landesplanungsbehörde hat in der Stellungnahme zum Bebauungsplan festgestellt, dass der Bebauungsplan mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.

3. Bestandsaufnahme

3.1. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr.30 beträgt ca. 3,73 ha. Die Grundstücke befinden sich in gemeindlichem Besitz und im Besitz eines Privateigentümers.

3.2. Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen

Für den Bebauungsplan ist die Tragfähigkeit des Bodens in Bezug auf die geplante Nutzung relevant. Gemäß der allgemeinen geologischen Situation stehen bei natürlichem Bodenaufbau im Plangebiet oberflächlich Auenlehmschichten an. Die natürlichen Bodenverhältnisse sind jedoch durch anthropogene Einflüsse stark verändert.

Das Plangebiet selbst war bereits bebaut. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Böden eine für die geplante Nutzung ausreichende Tragfähigkeit aufweisen. Für Bauvorhaben wird zur genaueren Erkundung der Tragfähigkeit ein Baugrundgutachten empfohlen.

archäologische Bodendenkmale

Gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie befindet sich das Plangebiet im Bereich eines archäologischen Denkmals (Barleben Fundplatz 23: Siedlung Neolithikum). Es ist daher davon auszugehen, dass im Zuge des Vorhabens in archäologische Funde und Befunde eingegriffen wird. Aus archäologischer Sicht wird dem Vorhaben dennoch zugestimmt, wenn gemäß § 14 Abs.9 DenkmSchG LSA gewährleistet ist, dass das Kulturdenkmal in Form einer fachgerechten Dokumentation der Nachwelt erhalten bleibt (Sekundärerhaltung). Art, Dauer und Umfang der Dokumentation ist rechtzeitig mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie abzustimmen. Der Beginn von Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher mit dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Land Sachsen-Anhalt und der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Börde abzustimmen. Auf die gemäß § 14 Abs.2 DenkmSchG bestehenden Genehmigungserfordernisse wird hingewiesen.

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 9 Abs.3 des Denkmalschutzgesetzes Sachsen-Anhalt unerwartet freigelegte archäologische Funde zu melden und bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen sind. Innerhalb dieses Zeitraumes wird über die weitere Vorgehensweise entschieden.

Bodenbelastungen

Das Gelände der ehemaligen Ziegelei ist im Altlastenkataster des Landkreises Börde als archivierte Fläche Nr.15083040-0-47225 registriert. Es wurde daher eine orientierende Untersuchung auf Bodenbelastungen durchgeführt. (Dr. R. Marmodee: Bericht über die orientierende Untersuchung Fläche "Alte Ziegelei" Barleben vom 19.06.2015) Dabei wurden mittels Bodenuntersuchungen die Art und der Umfang der Verunreinigungen sowie deren Verteilung am Standort ermittelt. Durch die Ausführung von 9 Bohrsondierungen mit entsprechenden Probenahmen von Boden sowie Analytik wurde die Aufgabenstellung bearbeitet. In diesem Zusammenhang wurden historische Erkundungen und weitere Informationen eingeholt.

Als relevanter Schadstoff ist Benzo(a)pyren/PAK zu nennen. Im Rahmen des erteilten Auftrages wurde nur der Bodenpfad betrachtet. Die auf dem Gelände abgelagerten Haufwerke Bauschutt, Holz, wilde Müllablagerungen) wurden nicht beurteilt. Sie sind gegebenenfalls nach abfallrechtlichen Bestimmungen zu entsorgen. Im Ergebnis wurde festgestellt: Die nachgewiesene Konzentration von Benzo(a)pyren in der Mischprobe 9 der Bohrsondierung BS 9 überschreitet mit 4,8 mg/kg geringfügig den Prüfwert der BBodSchV (Benzo(a)pyren: 4,0 mg/kg. Der Boden erfüllt für das übrige Areal die Bedingungen für die Nutzung als Wohngebiet. Für die Fläche "Alte Ziegelei"

(ohne Bereich Sondierung BS9) liegen alle ermittelten Konzentrationen der untersuchten Stoffe deutlich unterhalb der Prüfwerte nach BBodSchV, Anhang 2. Damit ist der Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung - Altlast ausgeräumt. Für die Teilfläche der Sondierung BS9 ist der Benzo(a)pyrengehalt/PAK - Gehalt in den vorhandenen Einzelproben zu bestimmen. So können Aussagen über die vertikale Verteilung des Schadstoffes getroffen werden. Um die Belastung in der Fläche zu untersuchen, sind in einem Raster 4 bis 8 Sondierungen im Abstand bis zu 10 m vom Punkt BS9 anzulegen. Ergeben sich Anzeichen auf eine Grundwassergefährdung, ist dieser Pfad zu beurteilen. Der Boden erfüllt die Bedingungen für die Nutzung als Wohngebiet. Bei den geplanten Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass keine Schadstoffeinträge in Boden und Grundwasser erfolgen.

Die Fläche der Bodenprobe 9 befindet sich im Mischgebiet. Sie wurde im Bebauungsplan gekennzeichnet. Vor einer Nutzung für Wohnzwecke sind die vom Gutachter empfohlenen weiteren Untersuchungen durchzuführen. Werden bei den weiteren Planungen bzw. im Rahmen von Erschließungsarbeiten Verunreinigungen des Bodens oder des Grundwassers festgestellt oder ergeben sich Hinweise bzw. Verdachtsmomente, dass Verunreinigungen erfolgt sind, so sind diese dem Amt für Umweltschutz des Landkreises Börde anzuzeigen.

Kampfmittel

Gemäß der Stellungnahme des Landkreises Börde sind die von der Planungsmaßnahme betroffenen Flächen als Kampfmittelverdachtsflächen ausgewiesen. Es ist somit nicht auszuschließen, dass sowohl bei der Durchführung von Baumaßnahmen an der Oberfläche als auch bei Tiefbauarbeiten Kampfmittel aufgefunden werden. Daher ist es zwingend erforderlich, dass diese Flächen rechtzeitig vor Beginn jeglicher Bauarbeiten bzw. erdeingreifenden Tätigkeiten überprüft / sondiert werden. Die Sicherheitsbehörde hat dafür zu sorgen, dass bei den Baumaßnahmen die Gefahren, die von einer möglichen Kampfmittelbelastung ausgehen, für Leib und Leben sowie für schützenswerte Güter so gering wie möglich gehalten werden müssen. Nur durch eine Überprüfung / Sondierung in Verbindung mit einer Beräumung vor Beginn jeglicher erdeingreifenden Maßnahmen ist eine wirksame Gefahrenminimierung gewährleistet.

3.3. Entwässerung und Vegetation

Wasser

Das Plangebiet entwässert derzeit teilweise in die örtliche Kanalisation, teilweise versickert das Niederschlagswasser. Aufgrund der undurchlässigen Bodenoberschichten sind die Bedingungen zur Versickerung des Niederschlagswassers ungünstig.

Vegetation

Seit dem Abbruch der gewerblichen Gebäude hat sich aufgrund der unterlassenen Pflege auf dem Grundstück großflächig eine Ruderalvegetation durchsetzt mit Schutthaufen und anthropogenen, vegetationsfreien Flächen entwickelt. Im Osten des Gebietes sind ruderale, verbuschte Bereiche mit Einzelgehölzen in ca. 15-jähriger Entwicklung entstanden. An der Ostgrenze entwickelt sich dieser Bewuchs flächenhaft zu einem Jungholzaufwuchs überwiegend aus Hybridpappeln, Weiden, Robinien und Birken. Der Süden des Plangebietes wird von Teilen einer Kleingartenanlage eingenommen, die Vegetation besteht hier weitgehend aus Kulturpflanzen. Im Westen des Plangebietes befindet sich eine Linde als prägendes Einzelgehölz.

Fauna

Für das Gebiet liegt eine naturschutzfachliche Untersuchung (Juli 2015) durch das Büro BuNat Dr. Malchau Schönebeck vor. Insgesamt wurden im Plangebiet 36 Vogelarten nachgewiesen

(Brutvögel, Nahrungsgäste, fliegend), von denen der Rotmilan, die Rohrweihe, die Lachmöwe, der Kuckuck, die Rauchschwalbe, die Bachstelze, die Dorngrasmücke, der Haussperling und die Goldammer eine erhöhte naturschutzfachliche Bedeutung aufweisen. Als Brutvögel wurden davon die Dorngrasmücke, der Haussperling und die Goldammer nachgewiesen. Streng geschützte Arten nach Bundesartenschutzverordnung konnten nicht festgestellt werden. Anhand älterer Fraßspuren im benachbarten Wald konnte der Biber auf angrenzenden Flächen als Nahrungsgast nachgewiesen werden.

Für nach Anhang IV der FFH Richtlinie geschützte Fledermäuse, Lurche, Käfer, Weichtiere, Schmetterlinge und Libellen bietet das Gebiet keinen geeigneten Lebensraum. Auch das Auftreten der Zauneidechse konnte nicht nachgewiesen werden.

Hochwasserrisiko

Gemäß dem Hochwasserrisikokarten des Landes Sachsen-Anhalt gehört das Plangebiet zu den deichgeschützten Flächen, die bei Extremereignissen (Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit HQ200) überschwemmt werden können.

3.4. Nutzungen

Seit dem Abbruch der Fabrikgebäude wird das Gebiet bis auf die Kleingärten nur gering als Lagerplatz genutzt. Aufgrund der im Gebiet vorhandenen, noch nicht beräumten Schutthaufen stellt die Fläche einen städtebaulichen Missstand dar, der durch die vorliegende Bauleitplanung behoben werden soll.

Im Süden des Plangebietes befinden sich insgesamt 16 Kleingartenparzellen, von denen 14 Parzellen genutzt werden. Am Breiteweg wurde die erste Gartenparzelle für Stellplätze umgenutzt. Nicht in Nutzung sind die beiden östlichen Parzellen, auf denen keine Gartenlauben vorhanden sind. Mit dem Kleingartenverein wurde eine Vereinbarung getroffen, dass die Kleingärten bis zum Jahr 2025 weiterhin genutzt werden können und erst ab 2025 zur Verfügung stehen. Bei vorherigem Leerstand zusammenhängend bebaubarer Parzellen können gegebenenfalls bereits vor 2025 einzelne Grundstücke bebaut werden. Den derzeitigen Gartenpächtern, die in der Regel das Rentenalter erreicht haben, wird hierdurch die Möglichkeit gegeben, die Gärten bis zur altersbedingten Pachtabgabe weiter zu nutzen.

3.5. Leitungen und Kanäle

Das Plangebiet wird vom Breiteweg aus bis zur Rothenseer Straße von zwei Schmutzwasserdruckleitungen in paralleler Führung gequert, die nach 1995 errichtet wurden und eine wichtige Funktion für die Entwässerung des Technologieparkes und des Gewerbegebietes "Kurze Sülte" besitzen. Die Leitungen verlaufen von der Einmündung der Lindenallee in den Breiteweg kommend im Straßenraum der neuen Erschließungsstraße, den Spielplatz querend zur Rothenseer Straße. Hierbei wird ein Baugrundstück gequert, auf dem Flächen für Leitungsrechte für die Leitungen festgesetzt wurden. Die Leitungen bleiben erhalten und werden durch die Planung berücksichtigt.

4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

4.1.1. Allgemeine Wohngebiete

Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO dienen vorwiegend dem Wohnen. Diese Gebietsfestsetzung entspricht der Zielsetzung im Plangebiet überwiegend Wohnnutzungen einzuordnen. Die Festsetzung erfolgte als allgemeines Wohngebiet und nicht als reines Wohngebiet, um im Rahmen der Wohnnutzung nichtstörende gewerbliche Nutzungen zulassen zu können (zum Beispiel Praxen, Büros).

In allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 4 Abs.2 BauNVO allgemein zulässig:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nichtstörende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zweck

Dies entspricht den Planungszielen für das Gebiet. Von den ausnahmsweise gemäß § 4 Abs.3 BauNVO zulässigen Nutzungen sind hingegen nicht alle im Plangebiet städtebaulich verträglich. So sollen Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen werden. Gartenbaubetriebe mit ihrem Flächenbedarf eignen sich nicht für den innerörtlich in Barleben befindlichen Standort. Tankstellen sind im Wohngebiet nicht mit den städtebaulichen Zielsetzungen der Einordnung eines ruhigen Wohngebietes vereinbar. Diese beiden Nutzungen wurden gemäß § 1 Abs.6 BauNVO aus der Zulässigkeit ausgeschlossen.

4.1.2. Mischgebiete

Für eine Bautiefe am Breiteweg wurde im Plangebiet ein Mischgebiet festgesetzt. Ziel dieser Festsetzung ist die Nutzung der Flächen am Breiteweg für die Ansiedlung von Geschäfts- und Dienstleistungseinrichtungen und die Schaffung eines Übergangs von den gewerblichen Nutzungen westlich des Breitewegs zu den Wohnnutzungen im Plangebiet. Vorgesehen ist die Integration eines Nahversorgungsmarktes für den Süden der Ortschaft Barleben. Ziel ist die Schaffung von einem ausgeglichenen Verhältnis zwischen diesen Nutzungen bei gegenseitiger Rücksichtnahme.

In Mischgebieten gemäß § 6 BauNVO sind allgemein zulässig:

1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
4. sonstige Gewerbebetriebe
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
6. Gartenbaubetriebe
7. Tankstellen
8. Vergnügungsstätten im Sinne von § 4a Abs.3 Nr.2 BauGB, in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Ausnahmsweise können zugelassen werden, Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs.3 Nr.2 BauGB außerhalb der überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägten Bereiche.

Der Zulässigkeitskatalog ist damit sehr weit gefasst. Das Plangebiet eignet sich aufgrund des Angrenzens an Wohnnutzungen und der Ortseingangssituation nicht für alle in Mischgebieten zulässigen Nutzungen. Auf der Westseite des Breiteweges ist bereits eine Tankstelle vorhanden. Mit dem Ausschluss von Tankstellen im Mischgebiet soll vermieden werden, dass diese Nutzungen den Ortseingang beiderseits der Straße prägen. Tankstellen vermitteln mit ihrem Umfang versiegelter Flächen und ihrer Lichtwerbung einen gewerbegebietstypischen Eindruck, der aus städtebaulichen Gründen nicht gewünscht ist.

Eine weitere Einschränkung ist bei den Vergnügungsstätten vorzunehmen. Aufgrund des hohen Anteils von Wohnnutzung ist das Plangebiet kein geeigneter Standort für Vergnügungsstätten.

4.1.3. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung für das Plangebiet wurde durch die Festsetzungen von Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, der Geschossigkeit, der Firsthöhe und eines Mindestunterschiedes zwischen Traufhöhe und Firsthöhe festgesetzt.

Für allgemeine Wohngebiete sieht die Baunutzungsverordnung ein Höchstmaß der Grundflächenzahl von 0,4 vor. Dies wurde aufgrund der innerörtlichen Lage und der ehemaligen baulichen Nutzung für das Plangebiet festgesetzt. Ein Gesamtversiegelungsgrad der Wohngrundstücke von ca. 60% ist hierdurch möglich.

In den Mischgebieten ist eine differenziertere Festsetzung vorgesehen. Für die Bereiche des Mischgebietes, die stärker auf eine Wohnnutzung orientiert werden sollen, orientiert sich das Maß der baulichen Nutzung mit einer GRZ von 0,4 an den angrenzenden allgemeinen Wohngebieten. In dem Teil, der stärker für gewerbliche Nutzungen vorgesehen ist, orientiert sich die GRZ mit 0,6 an der Obergrenze für Mischgebiete gemäß § 17 BauNVO. Dies ist erforderlich, um den für gewerbliche Teilnutzungen in der Regel notwendigen Stellplatzbedarf auf dem Grundstück decken zu können.

Die Geschossigkeit wurde allgemein auf maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt. Dies entspricht der in der Umgebung vorhandenen Prägung und ermöglicht eine Bebauung mit Einfamilienhäusern in der derzeit bevorzugten zweigeschossigen Bauweise. Für die stärker gewerblich geprägte Bebauung am Breiteweg soll ebenso eine zweigeschossige Bebauung ermöglicht werden, um Geschäftsnutzungen in den Erdgeschossen mit Wohn- und / oder Büronutzungen in den Obergeschossen verbinden zu können. Dementsprechend wurde die Geschossflächenzahl mit dem Doppelten der Grundflächenzahl festgesetzt. Nichtvollgeschosse sind gemäß § 20 Abs.3 BauNVO nicht auf die Geschossflächenzahl anzurechnen.

Um eine in die Umgebung eingepasste Bauhöhe zu gewährleisten, wurde zusätzlich zur Geschossigkeit die Firsthöhe begrenzt. Die Begrenzung erfolgt allgemein mit 12 m wie dies allgemein für eine zweigeschossige Bebauung mit geneigtem Dach benötigt wird.

In den nur durch einen Wohnweg erschlossenen WA 1 Gebieten wurde die Firsthöhe auf 10 m begrenzt, dies soll gewährleisten, dass bei einer Zweigeschossigkeit nicht zusätzlich noch ein ausgebautes Dachgeschoss entsteht, da die Erschließungsfunktion des Wohnweges nicht für eine stärkere Verdichtung ausreicht. Diesem Ziel dient auch die Festsetzung, dass in den WA 1 Gebieten oberhalb des zweiten Vollgeschosses keine Wohn- und Aufenthaltsräume zulässig sind.

Der festgesetzte Mindestunterschied von Traufhöhe und Firsthöhe von 1,8 m soll die Aufbringung von geneigten Dächern auf die Gebäude entsprechend der angestrebten sich in die dörfliche Umgebung einfügenden Gestaltung sichern. Als Traufhöhe ist hierbei der Schnittpunkt von Dachhaut und Außenfassade anzunehmen. Der Mindestunterschied von 1,8 m erfordert bei einer Gebäudetiefe von ca. 10 m eine Dachneigung von ca. 20 Grad.

4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Als Bauweise wurde für das Plangebiet die offene Bauweise festgesetzt. Diese ermöglicht die am Standort städtebaulich gewünschte Einfamilienhausbebauung, schließt aber auch standortverträgliche Doppelhäuser und Hausgruppen nicht aus. Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen begrenzt. Die Festsetzung von Baulinien ist im Plangebiet bei der angestrebten Einfamilienhausbebauung nicht erforderlich.

Die überbaubaren Flächen wurden so festgesetzt, dass eine städtebaulich geordnete Bebauung gewährleistet wird. In der Regel wurde eine Tiefe der überbaubaren Flächen von 15 Metern festgesetzt. Dies ermöglicht eine hohe Nutzungsflexibilität für die Bauherren, die hierdurch auch Winkelbungalows errichten können. Abweichend davon wurde auf den Baugrundstücken am Nordrand des Plangebietes eine Bautiefe von 20 Metern festgesetzt. Da sich die Grundstücke nördlich der Straße befinden, soll hierdurch den Bauherren eine flexiblere Anordnung der Gebäude ermöglicht werden, die eine Ausrichtung von Terrassen und Gärten nach Süden zur Straßenseite oder zur straßenabgewandten Seite nach Norden offen lässt.

Die überbaubaren Flächen halten in der Regel zu den öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von 3 Metern. Bei den nördlich an Erschließungsstraßen angrenzenden Baugrundstücken wurde dieser Abstand auf 5 Meter erhöht, um durch einen größeren Abstand zu ermöglichen, dass Wohnräume nach Süden ausgerichtet werden können und gleichzeitig eine Wahrung der Privatsphäre der Wohnnutzung gewährleistet wird.

Textlich wurde ein Mindestabstand von Garagen zu öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt. Dies soll gewährleisten, dass Garagen nicht unmittelbar an der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden und hierdurch das Ortsbild an den Straßen beeinträchtigen.

4.3. Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Zur Wahrung des städtebaulich angestrebten Charakters des Plangebietes als Einfamilienhausgebiet wurde in den WA 1 Gebieten die Anzahl der in den Gebäuden zulässigen auf maximal zwei Wohnungen beschränkt. Dies dient der Sicherung des städtebaulich angestrebten Charakters als Einfamilienhausgebiet. Es ermöglicht durch Einliegerwohnungen ein Mehrgenerationenwohnen, gleichzeitig werden größere Mietobjekte mit mehreren Wohneinheiten für diese Teilflächen ausgeschlossen.

4.4. Öffentliche Verkehrsanlagen

Das Plangebiet ist über den Breiteweg im Westen und die Rothenseer Straße im Osten an das Straßennetz angeschlossen. Planungsziel für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist neben der Bereitstellung von Wohnbauflächen für den örtlichen Bedarf die Verbesserung der Verkehrsverhältnisse durch einen bedarfsgerechten Anschluss der Rothenseer Straße an den Breiteweg. Die bestehende Rothenseer Straße im Abschnitt zwischen dem Breiteweg und der Straße Grund verfügt nur über eine Straßenraumbreite von insgesamt 7,5 Meter und eine ausgebaute Fahrbahnbreite von 4,75 Meter. Sie ist damit nicht für den Begegnungsfall mit einem Lkw oder Müllfahrzeug geeignet. Aufgrund der fehlenden Straßenraumbreite kann sie in der bestehenden Führung nicht bedarfsgerecht ausgebaut werden. Der Bebauungsplan sieht daher eine Verlängerung der Lindenallee über den Breiteweg hinaus bis zur Anbindung an die Rothenseer Straße vor.

Die Verkehrsfläche für die Planstraße 1 wurde in einer Breite von 14,0 Metern festgesetzt. Folgender Straßenquerschnitt liegt dieser Festsetzung zu Grunde:

- 1,0 Meter Rigole
- 2,2 Meter Gehweg
- 5,5 Meter Fahrbahn einschließlich Gossen
- 2,0 Meter Parkstreifen und Grünstreifen mit Baumpflanzungen
- 2,2 Meter Gehweg
- 1,0 Meter Rigole

gesamt 14,0 Meter Straßenraumbreite

Die Straße bindet beiderseits an öffentliche Straßen an, so dass keine Wendeanlage erforderlich ist. Von der Straße abgehend erschließt ein schleifenförmiger Wohnweg (Planstraße 2) weitere Grundstücke nördlich der Straße. Die Breite des Straßenraumes beträgt 7,0 Meter, die vorgesehene Ausbaubreite der Mischverkehrsfläche 5,5 Meter. Hierdurch kann eine bedarfsgerechte Erschließung der Wohngrundstücke gesichert werden.

4.5. Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Spielplatz

Gemäß der bisherigen Sach- und Beschlusslage soll in den größeren neuen Wohngebieten grundsätzlich ein Kinderspielplatz vorgesehen werden. Im Plangebiet ist die Herstellung eines Kinderspielplatzes erforderlich. Hierfür ist eine Fläche im Südosten der Erschließungsstraße, die aufgrund der Querung durch einen bestehenden Schmutz- und einen Niederschlagswasserkanal nicht bebaubar ist, mit einer Größe von 578 m² vorgesehen. Die Fläche ist für einen gebietsintegrierten, kleineren Spielplatz ausreichend.

4.6. Flächen die mit Leitungsrechten zu belasten sind

Wie bereits unter Punkt 3.5. der Begründung angeführt, wird das Plangebiet von zwei Schmutzwasserdruckleitungen in paralleler Führung gequert. Diese Führung tangiert im Osten des Plangebietes ein vorgesehene Wohngrundstück außerhalb der überbaubaren Flächen. Zur Sicherung der wichtigen, im Bestand vorhandenen Leitungen ist die Eintragung von Leitungsrechten erforderlich.

5. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert an öffentlichen Maßnahmen:

- die Herstellung der festgesetzten Erschließungsanlagen einschließlich der Ergänzung der Anlagen der Ver- und Entsorgung
- die Herstellung des Spielplatzes

Die Kosten der vorstehenden Erschließungsmaßnahmen werden im Rahmen der Erschließungsplanung für das Baugebiet beziffert. Ob die Gemeinde Barleben selbst die Erschließung vornehmen wird oder ein Erschließungsträger, ist derzeit noch nicht entschieden. Das Erfordernis für bodenordnende Maßnahmen ist derzeit nicht erkennbar.

6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange

6.1. Erschließung

Die Belange

- des Verkehrs (§ 1 Abs.6 Nr.9 BauGB)
- des Post- und Telekommunikationswesens (§ 1 Abs.6 Nr.8d BauGB)
- der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser (§ 1 Abs.6 Nr.8e BauGB)
- der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung (§ 1 Abs.6 Nr.7e BauGB) sowie
- die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs.6 Nr.1 BauGB)

erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes,

- eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung
- eine geordnete Wasserversorgung, Energieversorgung und Versorgung mit Telekommunikationsleistungen
- die Erreichbarkeit für die Müllabfuhr und die Post
- eine geordnete Oberflächenentwässerung und Schmutzwasserabführung sowie
- einen ausreichenden Feuerschutz (Grundschutz).

Dies kann gewährleistet werden.

6.1.1. Verkehrerschließung

Die Verkehrerschließung des Plangebietes wurde bereits unter Punkt 4.4. der Begründung dargelegt. Durch die festgesetzten Verkehrsflächen kann eine bedarfsgerechte Erschließung gesichert werden.

6.1.2. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung: Träger der Wasserversorgung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). Gemäß der Stellungnahme des WWAZ ist ein Anschluss des Plangebietes an die zentrale Trinkwasserversorgung ist durch die Erweiterung des vorhandenen Trinkwassernetzes möglich. In der Lindenallee verläuft eine Trinkwasserleitung DN300 GGG bis zum Kreuzungsbereich Lindenallee / Breiteweg. Hier bestünde eine Anschlussmöglichkeit. In der Rothenseer Straße verläuft eine Trinkwasserleitung DN80 PE. Aus technischen Gründen sollte ein Ringschluss des Trinkwassernetzes vom Kreuzungsbereich Lindenallee / Breiteweg mit Anbindung an die Trinkwasserleitung in der Rothenseer Straße erfolgen.

Elektroenergieversorgung: Träger der Elektroenergieversorgung ist die Avacon AG. Das Plangebiet kann an die Elektroenergieversorgung angeschlossen werden. Eine Erweiterung ist entlang der neuen Erschließungsstraßen erforderlich. Die Abstimmung mit dem Versorgungsträger erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung.

Post / Telekom: Träger des Telekommunikationsnetzes ist die Deutsche Telekom AG. Das Plangebiet kann an das Telekommunikationsnetz angeschlossen werden. Eine Erweiterung ist im Bereich der neuen Erschließungsstraßen erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, Beginn und Ablauf von Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen. In den Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 Meter für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

Abfallbeseitigung: Träger der Abfallbeseitigung für Hausmüll und hausmüllähnliche Gewerbeabfälle ist der Landkreis Börde. Das Plangebiet ist über die festgesetzten Straßen durch die Müllabfuhr gut erreichbar. Die Kurvenradien der Straßen wurden für das dreiaxlige Müllfahrzeug dimensioniert.

Abwasserbeseitigung: Träger der Abwasserbeseitigung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). Das Plangebiet wird von zwei Abwasserdruckleitungen (DN250 und DN500) gequert. Ein Anschluss des Plangebietes an die zentrale Schmutzwasserbeseitigung ist möglich. Im Plangebiet müssen jedoch alle Schmutzwasserkanäle verlegt werden. Mögliche Anschlussvarianten, wie Anschluss des Plangebietes an eine Abwasserdruckleitung, Anschluss an die Schmutzwasserkanalisation in der Lindenallee oder Anschluss an den sich im nordöstlichen Bereich des Plangebietes befindlichen Mischwasserabzweig müssen zuerst planerisch untersucht werden. In das Mischwassersystem ist jedoch auch nur die Ableitung des Schmutzwassers möglich.

Oberflächenentwässerung: Träger der Regenwasserabführung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). Für die Entwässerung des Plangebietes ist eine planerische Untersuchung über Art und Umfang der Niederschlagswasserbeseitigung erforderlich. Das Niederschlagswasser ist im Plangebiet separat zu erfassen und dem Vorfluter im Bereich der Rothenseer Straße zu zuführen.

Der WWAZ weist allgemein zur Wasserversorgung und zur Schmutzwasser- und Niederschlagswasserentsorgung darauf hin, dass zwischen dem Erschließungsträger und dem WWAZ eine vertragliche Vereinbarung abzuschließen ist, in der fachliche Probleme der äußeren und inneren Erschließung für Trinkwasser, Schmutzwasser, Niederschlagswasser und deren Finanzierung geregelt werden. Die Projektierung und Herstellung der Anlagen hat nach den Prämissen des WWAZ anhand eines Anforderungskataloges für Erschließungsgebiete zu erfolgen. Nach erfolgreicher Projektierung sind die Planungsunterlagen dem WWAZ zur Prüfung und Bestätigung vorzulegen. Grundsätzlich besteht zur trink- und abwasserseitigen Erschließung des Plangebietes erheblicher Abstimmungsbedarf zwischen dem Erschließungsträger und dem WWAZ. Daher sollte der Erschließungsträger rechtzeitig mit dem WWAZ Kontakt aufnehmen.

6.1.3. Brandschutz

Für den Planbereich ist als gemeindlicher Grundschutz eine Löschwassermenge von 48 m³/h über 2 Stunden entsprechend dem DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W405 und damit für die kleine Gefahr der Brandausbreitung erforderlich. Die Gewährleistung des Grundschutzes soll über das Trinkwasserversorgungsnetz und ggf. erforderliche Löschwasserbrunnen gesichert werden.

6.2. **Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs.6 Nr.7 BauGB).

Der Bebauungsplan wird im Verfahren gemäß § 13a Abs.1 Nr.1 BauGB aufgestellt. Gemäß § 13a Abs.2 Nr.1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des § 13 Abs.2 und 3 Satz 1 und 3 BauGB. § 13 Abs.3 Satz 1 BauGB legt fest, dass eine Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB nicht durchgeführt wird und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen wird. Die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.30 der Gemeinde Barleben ist damit nicht umweltprüfungspflichtig.

6.2.1. Belange von Natur und Landschaft

Im vereinfachten Verfahren gilt bis zu einer Grundfläche von 20.000 m², dass gemäß § 13a Abs.2 Nr.3 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs.3 Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig anzusehen sind. Der Gesetzgeber hat damit die Anwendung der Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs.3 Satz 1-4 BauGB für Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren bis zu einer Grundfläche von 20.000 m² suspendiert. Hintergrund dieser gesetzlichen Regelung ist die Förderung der Innenentwicklung von Städten durch Nachnutzung von Brachflächen in den Orten bevor eine Entwicklung in den Außenbereich erfolgt. Damit soll der Grundsatz eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden und der Schutz der Bodenfunktion gefördert werden.

Der vorliegende Bebauungsplan entspricht den vorstehenden Ausführungen. Durch die Inanspruchnahme eines Brachflächengrundstückes, welches ehemals mit einer Ziegelei bebaut war und sich im Siedlungsbereich der Ortschaft Barleben befindet, und durch eine maßvolle Verdichtung des Innenbereiches wird ein überwiegend in seiner Bodenfunktion nachhaltig beeinträchtiger Bereich wieder einer geordneten baulichen Nutzung zugeführt, wodurch andere Flächen außerhalb des Siedlungsbereiches mit intakter Bodenfunktion erhalten bleiben können. Dem Entfall der Eingriffsregelung ist nicht gleichzusetzen, dass die Belange von Natur und Landschaft im Rahmen der Abwägung nicht zu berücksichtigen wären. Eine angemessene Berücksichtigung der Umweltbelange ist auch im Verfahren gemäß § 13a BauGB erforderlich. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die Eingriffe, soweit dies mit der geplanten Nutzung vereinbar ist, gemindert.

Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Artenschutz

Die artenschutzrechtliche Bewertung des Plangebietes erfolgte im Rahmen der naturschutzfachlichen Untersuchung durch das Büro BUNat Dr.Malchau, Schönebeck (Juli 2015).

Säugetiere

Im an das Untersuchungsgebiet angrenzenden Wald wurde der Biber anhand seiner typischen Fraßspuren nachgewiesen. Die Fraßspuren sind mehrere Jahre alt. Die Art dürfte deshalb als gelegentlicher Gast auftreten. Im Untersuchungsgebiet selbst sind keine Nachweise der Art zu erwarten. Arterhaltungsmaßnahmen sind deshalb nicht erforderlich.

Fledermäuse

Fledermäuse nutzen das Gebiet nach den Ergebnissen der Untersuchungen nur sporadisch. Winterquartiere und Wochenstuben kommen nicht vor. Nur gelegentlich könnten wenige Arten kurzzeitig Unterschlupf in der Bausubstanz der Gartensparte beziehen.

Empfehlung des Gutachters: Als Ersatz für den möglicherweise eintretenden Verlust derartiger Unterschlupfmöglichkeiten sollten im Waldrandbereich vier Fledermausnistkästen angebracht werden.

Vögel

Im Untersuchungsgebiet und in seinen angrenzenden Bereichen konnten insgesamt 36 Vogelarten nachgewiesen werden. Von diesen Arten sind derzeit 17 Arten als Brutvögel direkt im Plangebiet einzustufen. Durch die angedachte Baumaßnahme gehen deren Brutplätze verloren.

Die Bauarbeiten sollten so organisiert werden, dass Veränderungen der derzeit vorhandenen Strukturen (Baufeldfreimachung usw.) nur außerhalb der Brutzeit vorgenommen werden dürfen (August bis Februar des Folgejahres). Sind die jeweiligen Flächen innerhalb dieser Zeit für den Bau vorbereitet, kann der Bau ohne zeitliche Beschränkung fortgesetzt werden. Der gesetzlich festgelegte Rahmen für jegliche Gehölzentnahmen ist einzuhalten.

Für nahezu alle Brutvogelarten werden auch neue Brutplätze im Zuge der geplanten Wohnbe-

baung entstehen. Baum- und Heckenpflanzungen werden bei der Wohnumfeldgestaltung ohnehin geplant, so dass hierzu keine gesonderten Maßnahmen festgelegt werden. Jedoch sollte für Höhlenbrüter (Meisen, Sperling, Star) Ersatz durch Anbringung von Nistkästen geschaffen werden.

Der Gutachter empfiehlt pro entstandenem Grundstück einen ein Nistkasten für Vögel anzubringen.

Problematisch erweist sich der Ersatz der Bruthabitate der Dorngrasmücke und der Goldammer. Die im Zuge der Bebauung entstehenden Strukturen entsprechen nicht den Brutplatzanforderungen dieser Arten. Prinzipiell kann davon ausgegangen werden, dass Ausweichhabitate aufgesucht werden können. Dennoch ist zu prüfen, ob es möglich ist, im Umfeld des Vorhabens Brutplätze zu schaffen. Es dürfte ausreichen, wenn auf vorhandenen Feldrainen dornige Gebüsche (einzeln und in Gruppen, ca. 10 Stück) gepflanzt werden. Dies sollte vor allem der Dorngrasmücke zu Gute kommen, könnte aber auch bei entsprechendem Umfeld für die Goldammer hilfreich sein. Für sie stehen im direkten Umfeld derzeit mehrere Ausweichhabitate zur Verfügung (über die Rothenseer Straße hinweg vom UG). Besondere Maßnahmen für die Goldammer sind deshalb nicht unbedingt erforderlich.

Um Ersatz an Bruthabitaten für die Dorngrasmücke zu schaffen, ist zu prüfen, ob an einer oder zwei geeigneten Stellen Pflanzungen von 10 dornigen Sträuchern (einzeln und in Gruppen) auf einem oder zwei Feldrainen (nicht unmittelbar neben einer Straße) vorgenommen werden können.

Lurche und Kriechtiere

Bei den durchgeführten Untersuchungen konnten keine Herpetenarten belegt werden. Arterhaltungsmaßnahmen sind deshalb nicht erforderlich.

Mollusken

Geprüft wurden Arten, die nach der FFH-Richtlinie geschützt sind. Nachweise erfolgten nicht. Arterhaltungsmaßnahmen sind deshalb nicht erforderlich.

Insekten

Insektenarten, die nach der FFH-RL geschützt sind, kommen im Untersuchungsgebiet nicht vor. Sie sind auch nicht zu erwarten. Arterhaltungsmaßnahmen sind deshalb nicht erforderlich.

Pflanzen

Nachweise von zu schützenden Pflanzen erfolgten nicht. Arterhaltungsmaßnahmen sind deshalb nicht erforderlich.

6.2.2. Belange des Gewässerschutzes

Die Flächen im Plangebiet sind nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung keine "Vorrang- oder Vorsorgegebiete für Wasserversorgung". Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung wird aus den Gründen des Flurabstandes des Grundwasserleiters und der Eigenart der den Grundwasserleiter überdeckenden Bodenschichten als mittel eingestuft. Aufgrund der Festsetzung als Wohngebiet ist von einer erheblichen Gefährdung des Grundwassers nicht auszugehen. Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Zur Reinhaltung der Gewässer muss das anfallende Schmutzwasser gereinigt werden. Das soll durch den Anschluss des Plangebietes an die zentrale Schmutzwasserkanalisation gewährleistet werden.

6.2.3. Belange der Abfallbeseitigung

Im Interesse des Umweltschutzes ist eine geordnete Beseitigung der im Plangebiet entstehenden Abfälle erforderlich. Dies ist durch den Anschluss an die zentrale Abfallbeseitigung des Landkreises Börde gewährleistet. Sonderabfälle, die der Landkreis nach Art und Menge nicht mit den in Haushalten anfallenden Abfällen entsorgen kann, sind gesondert zu entsorgen.

6.2.4. Belange der Luftreinhaltung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen (§ 3 Abs.4 BImSchG) vermieden werden. Aufgrund der festgesetzten Art der baulichen Nutzung als Wohngebiete sind erhebliche Beeinträchtigungen nicht zu erwarten.

6.2.5. Belange der Lärmbekämpfung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm (§ 3 Abs.1 und 2 BImSchG) vermieden werden.

Vom Plangebiet selbst gehen derzeit keine erkennbaren Beeinträchtigungen durch Emissionen aus. Im Südosten des Plangebietes verläuft in einer Entfernung von 350 Metern die Bundesautobahn A 2. Im Rahmen des sechsstreifigen Ausbaus der Autobahn wurde eine deutlich näher an der Lärmquelle gelegene Bebauung an der Rothenseer Straße als Immissionsort berücksichtigt und eine Lärmschutzwand an der Bundesautobahn A 2 errichtet. Erhebliche Beeinträchtigungen schützenswerter Nutzungen im Plangebiet werden hierdurch vermieden.

Weiterhin grenzt westlich an die Flächen das Gewerbegebiet "Kurze Sülte" an. Im Gewerbegebiet befinden sich keine Betriebe, die die geplante Wohnnutzung erheblich beeinträchtigen können. Angrenzend an die Wohnnutzungen wurden eingeschränkte Gewerbegebiete festgesetzt, so dass wesentlich störende Betriebe nicht zulässig sind.

6.3. Belange der Forstwirtschaft

Nach Einschätzung der Unteren Waldbehörde ist ein Teil des Baumbestandes am östlichen Rand des Plangebietes als Wald einzustufen. Dies entspricht jedoch nicht der naturschutzfachlichen Untersuchung (Büro BUNat Dr. Malchau), in der der Gehölzbestand untersucht und bewertet wurde. Der Gutachter führt aus, dass sich der im Gebiet vorhandene Gehölzbestand weitestgehend als Einzelgehölze zu bewerten ist. Lediglich im Osten entlang der Gebietsgrenze schließt sich ein Weichholzjunganaufwuchs und ein Stangengehölz an den außerhalb des Plangebietes befindlichen Niederungswald an. Beide Flächen befinden sich im befriedeten (eingezäunten Bereich) des ehemaligen Betriebsgeländes. Den Flächen fehlt hierdurch eine wesentliche Waldeigenschaft der Zugänglichkeit. Das Luftbild aus dem Jahr 2000 belegt, dass dieser Jungholzaufwuchs bis auf zwei alte Weiden jünger als 15 Jahre ist. Er besteht darüber hinaus lediglich aus Bastardpappeln, Weiden und Robinien. Aus älteren Luftbildern ist erkennbar, dass diese Fläche stets Bestandteil der zusammenhängenden gewerblichen Nutzung der ehemaligen Ziegelei war. Die Frage der Waldeigenschaft ist abschließend im Rahmen eines Antragsverfahrens auf Waldumwandlung bei der Unteren Waldbehörde zu klären.

7. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.30 "Alte Ziegelei" zwischen Breiteweg und Rothenseer Straße in der Ortschaft Barleben steht die Förderung der Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung im Vordergrund. Weiterhin können durch die innerörtliche Verdichtung zusätzliche Bauflächen entstehen. Eine erhebliche Beeinträchtigung sonstiger öffentlicher oder privater Belange ist nicht erkennbar.

8. Flächenbilanz

| | |
|---|-----------------------|
| Fläche des Plangebietes gesamt | 37.284 m ² |
| • allgemeine Wohngebiete | 23.741 m ² |
| • Mischgebiete | 7.313 m ² |
| • Straßenverkehrsfläche | 3.719 m ² |
| • Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung | 1.933 m ² |
| • öffentliche Grünfläche - Kinderspielplatz | 578 m ² |

Barleben, Dezember 2017

gez. Keindorff (Siegel)

Keindorff

Bürgermeister